

Großzügiges Altbaujuwel im Herzen des 9.Bezirks



Objektnummer: 20908211

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m²
Nutzfläche:	170,00 m²
Gesamtfläche:	170,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Gesamtmiete	2.802,67 €
Kaltmiete (netto)	2.144,13 €
Kaltmiete	2.547,88 €
Betriebskosten:	375,18 €
USt.:	254,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simon Bakshi

Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

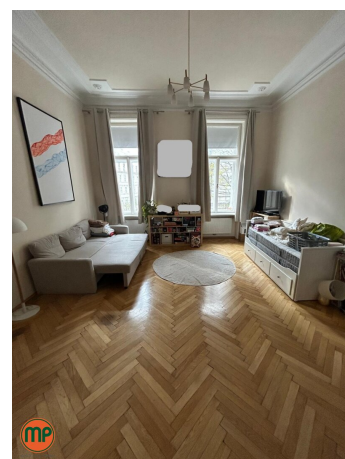
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

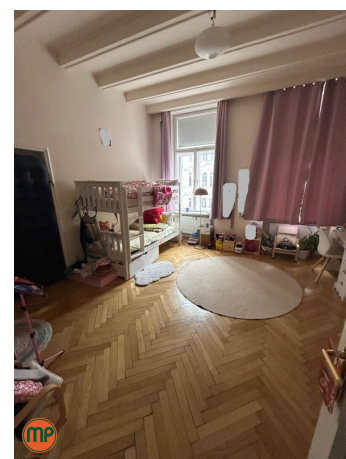
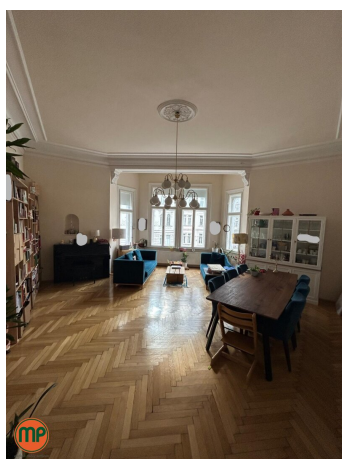
Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



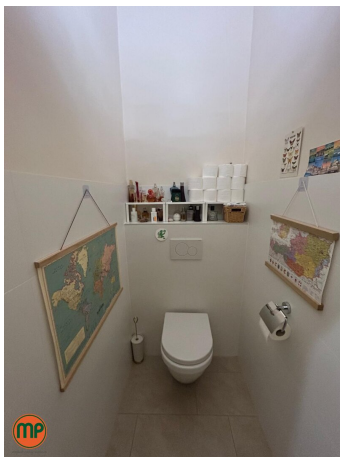
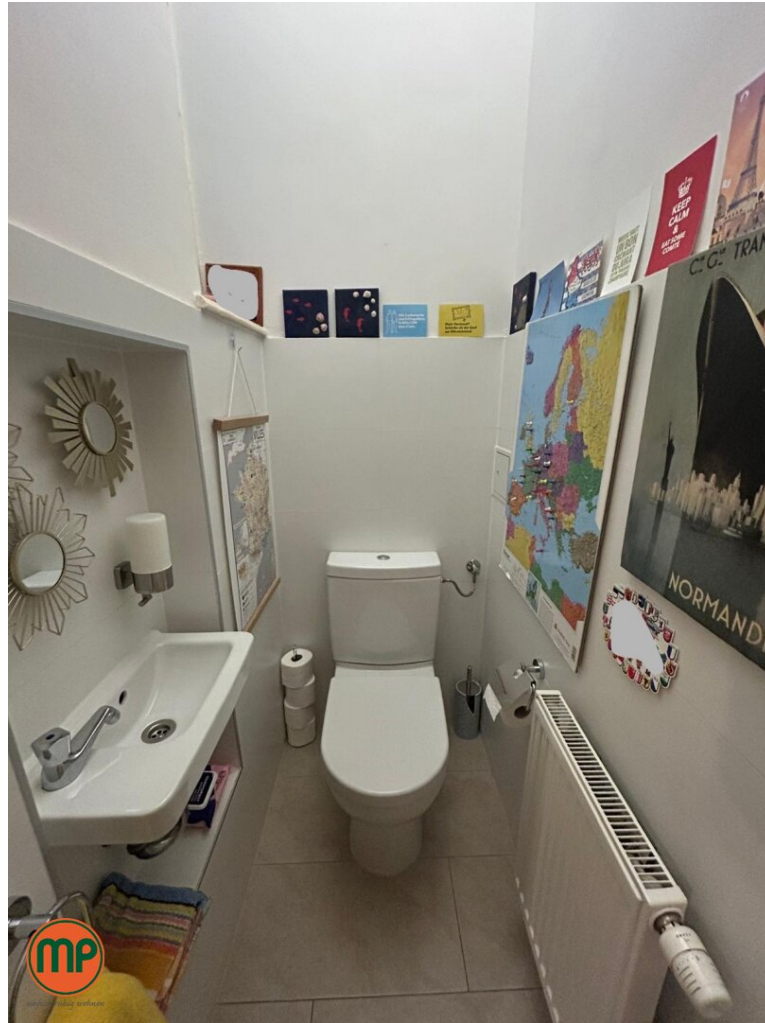
termin zur



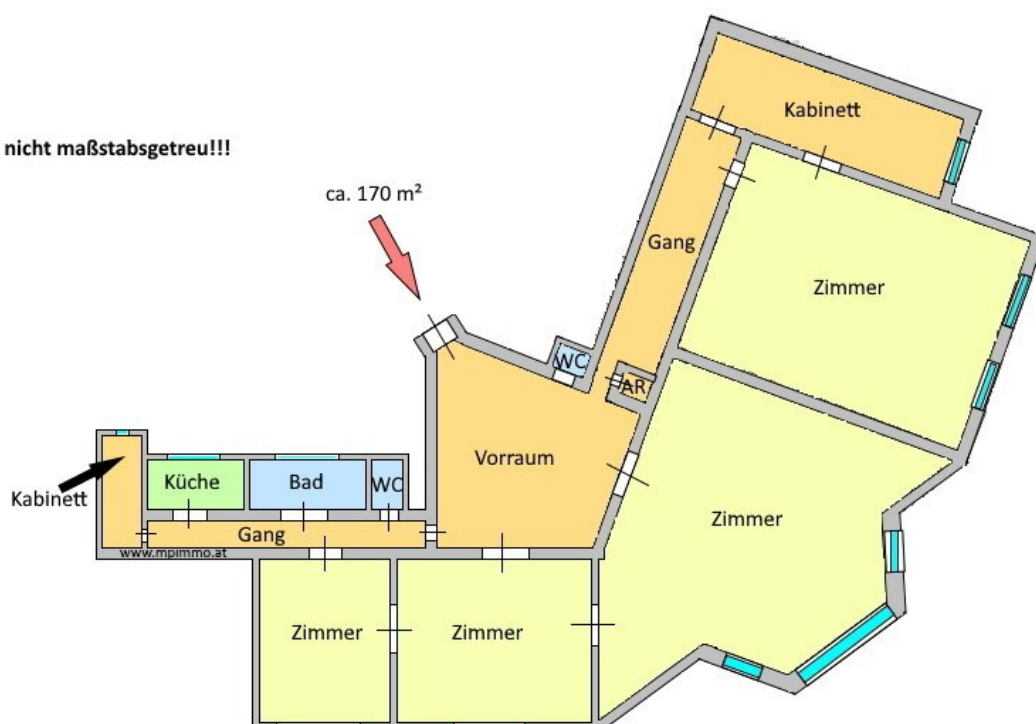


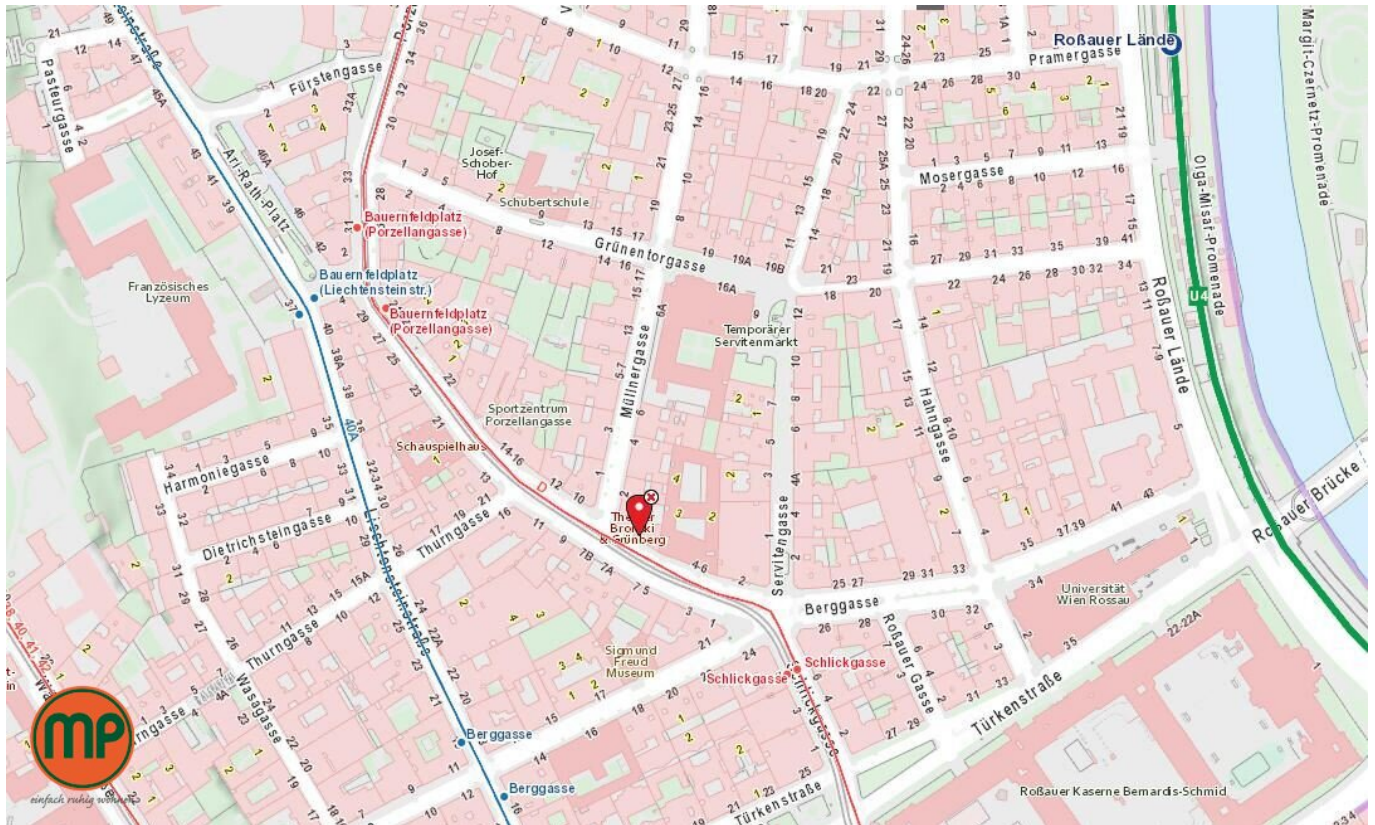


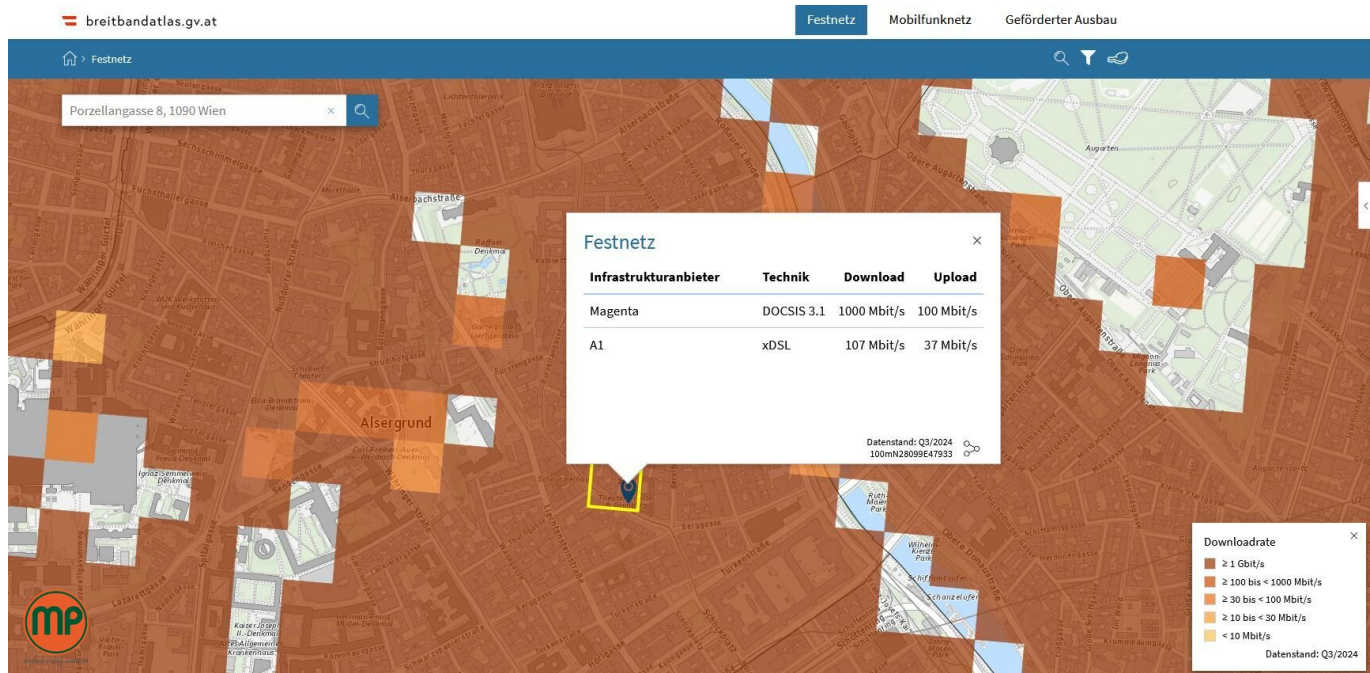




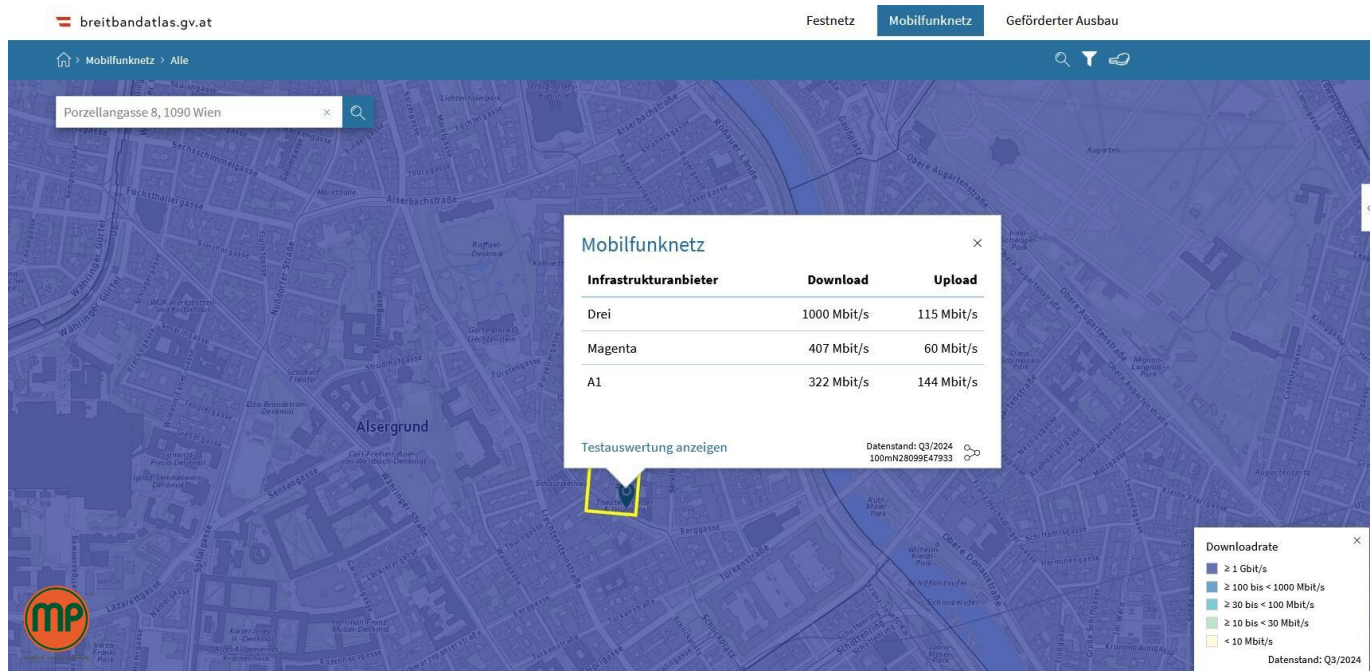
Plan nicht maßstabsgetreu!!!











Objektbeschreibung

LAGE:

Die bezaubernde 4-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im Herzen des 9. Wiener Bezirks und vereint historischen Charme mit urbaner Lebensqualität in bester Lage.

INFRASTRUKTUR:

Die exquisit gelegene Wohnung im Herzen des 9. Wiener Bezirks bietet ein einzigartiges Wohnambiente, das die historische Pracht Alsergrunds mit modernem Komfort vereint. In unmittelbarer Nähe zur renommierten französischen Schule Lycée Français de Vienne öffnet sich hier eine Welt voller Bildung, Kultur und Lebensqualität.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie D sowie die U-Bahnlinie U4 ermöglichen ein bequemes und rasches Erreichen aller zentralen Punkte der Stadt. Für entspannte Momente im Grünen lädt das nahegelegene Gartenpalais Liechtenstein zu Spaziergängen in historischer Kulisse ein.

Der 9. Bezirk begeistert nicht nur durch seine eindrucksvolle Architektur, sondern auch durch eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés und exzellenten Restaurants. Ob stilvolle Boutiquen, traditionelle Handwerksbetriebe oder gehobene Gastronomie – Alsergrund verbindet urbanes Flair mit Wiener Lebensart.

Diese Lage steht für weit mehr als nur einen Wohnort – sie bietet eine Lebensweise, in der Bildung, Kultur, Erholung und Genuss harmonisch miteinander verschmelzen. Eine echte Oase der Eleganz im lebendigen Herzen Wiens.

AUSSTATTUNG:

Mit dem Lift im zweiten Stock angekommen, eröffnet sich eine eindrucksvolle Altbauwohnung mit ca. 170 m² Wohnfläche, die durch Großzügigkeit, klassische Eleganz und stilvolle Details begeistert. Bereits im weitläufigen Vorraum wird der unverwechselbare Altbaucharme spürbar: Hohe Decken, elegante Flügeltüren und edle Fischgrät-Parkettböden verleihen dem Raum eine herrschaftliche Atmosphäre. Von hier aus sind sämtliche Räume zentral begehbar – ideal für ein durchdachtes Wohnkonzept.

Die Wohnung verfügt über zwei getrennte Toiletten, wovon sich eine gleich im Eingangsbereich befindet. Das Badezimmer ist modern gestaltet und überzeugt mit einer stilvollen Badewanne sowie einer großzügigen Dusche – ein zeitgemäßer Kontrast zur klassischen Bausubstanz.

Die voll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet zugleich Funktionalität und Ästhetik. Ein angrenzendes Kabinett schafft zusätzlichen Stauraum und eignet sich ebenso hervorragend als Büro oder Gästezimmer.

Die Wohnräume beeindrucken allesamt durch ihre Weitläufigkeit und die beeindruckende Raumhöhe, die für ein luftiges, offenes Wohngefühl sorgt. Das erste große Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer – lichtdurchflutet und mit Blick zur Straße bietet es ein angenehmes Ambiente. Das zweite Zimmer überzeugt ebenfalls mit großzügigen Proportionen und klassischer Eleganz.

Ein besonderes Highlight stellt das geräumige Erkerzimmer dar, das mit seinen typischen Altbauelementen, der imposanten Deckenhöhe und dem herrlichen Lichteinfall einen idealen Rahmen für ein stilvolles Wohnzimmer bildet. Die Kombination aus Erkerfenstern, historischen Details und offenem Raumgefühl schafft hier einen besonders einladenden Wohnbereich.

Ein weiteres, großzügig geschnittenes Zimmer liegt ebenfalls zentral begehbar und profitiert von natürlichem Licht sowie der typischen Altbauhöhe. Angrenzend findet sich ein weiteres Kabinett, das sich hervorragend als Kinderzimmer oder separates Home-Office nutzen lässt.

Beheizt wird die Wohnung mittels moderner Gasetagenheizung, die eine effiziente und individuelle Regulierung ermöglicht.

Diese Wohnung vereint die architektonische Pracht der Wiener Altbaukultur mit zeitgemäßer Ausstattung – ein Wohntraum für Liebhaber stilvollen Wohnens mit großzügigem Raumgefühl.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.